

что они носят именно характер и не могут быть переданы третьим лицам. При этом домохозяйства с низкими доходами получают жилищные купоны, которые можно обменять на жилье. По своей сути сертификаты схожи с социальным жильем, но при этом их владелец самостоятельно выбирает местоположение своего будущего жилья.

Однако для того, чтобы домохозяйства могли осуществлять свое право выбора необходимо наличие полной информации о возможных вариантах и ее доступность владельцам ваучеров. Это можно осуществлять с помощью выпуска бесплатной газеты объявлений, использования других информационных средств, например Интернета.

Таким образом, в Украине, как и в других странах с рыночной экономикой, существует государственное регулирование рынка жилья с целью обеспечения им малообеспеченных слоев населения. Существующий механизм сохранился со времен СССР и в настоящее время не может полностью обеспечивать решение жилищной проблемы. Вследствие этого в стране действуют другие механизмы, которые носят целевой характер. Однако все эти мероприятия являются недостаточными. Существует необходимость в других механизмах, которые позволят увеличить эффективность решения жилищной проблемы.

Получено 07.02.2006

УДК 631.115.73 : 332.2 (477.53)

Л.В.СУХОМЛІН, М.М.ДРІБНИЙ

Харківський національний аграрний університет ім. В.В.Докучасва

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ БАЗОВОГО РІВНЯ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Обґрунтовується формування земель комунальної власності населених пунктів базового рівня. На основі дослідження відображається можлива зміна структури земельного фонду за формами власності відповідно до розмежування державної і комунальної власності.

У зв'язку з переходом до ринкового регулювання земельних відносин, сучасним законодавством, сформовано три рівноправні форми власності на землю. Розвиток ринку земель потребує створення резерву для забезпечення його новими об'єктами для економічного обороту. Державна власність зазнає трансформаційних змін із виділенням з її складу комунальної та приватної власності.

Державний та місцеві бюджети отримують суттєві надходження від земель населених пунктів, для реалізації регіональних програм розвитку, завдячуючи їх багатофункціональним особливостям, а особливо від обігу їх на ринку землі. Як відмічається у дослідженнях [1-4]

розмежування земель державної та комунальної власності сприяє повноцінній роботі інституту власності на землю, розвитку іпотечних відносин і вдосконаленню механізму державного регулювання економічних відносин.

Комунальна власність, як відомо, займає провідне місце у структурі матеріального і фінансового забезпечення місцевого самоврядування. Вперше поняття комунальної власності було започатковано Законом України “Про власність” від 7.02.91 р. [5], відповідно до якого вона розглядалась як різновид державної власності (адміністративно-територіальних одиниць). Конституція України 1996 р. [7] визначає комунальну власність, як самостійну, суб’єктами якої є територіальні громади села, селища, міста району в місті.

Законом України “Про розмежування земель державної та комунальної власності” від 5 лютого 2004 р. [6] визначаються землі, що при розмежуванні земель державної та комунальної власності можуть бути передані до земель комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міст, а саме: 1) всі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної власності та земель, віднесених до державної власності; 2) земельні ділянки за межами населених пунктів, на яких розташовані об’єкти комунальної власності; 3) землі запасу, які раніше були передані територіальним громадам сіл, селищ, міст відповідно до законодавства України; 4) земельні ділянки, на яких розміщені об’єкти нерухомого майна, що є спільною власністю територіальної громади та держави.

У процесі реформування земельних відносин виникли адміністративно-територіальні проблеми, пов’язані з формуванням у населених пунктах та за їх межами земельних ділянок усіх форм власності. Тому питання розмежування земель державної та комунальної форм власності є актуальним [1, 2].

В 2004 р. розпочато проведення заходів з розмежування земель державної та комунальної власності, у результаті чого будуть передані в комунальну власність територіальних громад значна кількість земельних ділянок, що перебувають у державній власності [3]. Так, поява ще одного рівноправного суб’єкта ринкових відносин забезпечить сталий розвиток ринку земель [2].

Метою нашого дослідження є пошук напрямків, стосовно залучення земель до комунальної власності, котрі будуть відповідати реалізації заходів з забезпечення функціонування ринку землі, та управління земельними ресурсами.

Для досягнення сформульованої мети необхідна законодавча база, яка сформульована у Законі “Про розмежування земель ...” [6], вико-

ристання запропонованої моделі [4, ст.244], що враховує адміністративно-територіальні аспекти пов'язані з функціонуванням органів місцевого самоврядування, а також аналіз щорічної відомчої звітності (форма №2-зем станом на 1.01.2005р.), у якій відображається склад земель населених пунктів обраних для дослідження за формами власності.

З метою виявлення потенціалу комунальної власності із земель населених пунктів базового рівня Полтавської області виконаємо для дослідження оберемо міста обласного підпорядкування та населені пункти районного рівня підпорядкування, їх класифікацію наводимо у табл.1.

Таблиця 1 – Класифікація населених пунктів, що досліджуються

Назва населеного пункту	Міста				Селища	
	всього	у тому числі обласного значення	районні центри	у тому числі районного значення	всього	у тому числі районного значення
Обласне підпорядкування						
м.Комсомольськ	1	1				
Кременчуцький район						
м.Кременчук	1	1	1			
Лубенський район						
м.Лубни	1	1	1			
Лохвицький район						
м.Лохвиця	1			1		
м.Червонозаводське	1			1		
Миргородський район						
м.Миргород	1	1	1			
с.Комишня					1	1
с.Ромодан					1	1

Станом на 1 січня 2005 р. площа земель у межах населених пунктів взятих для дослідження становить 29439,6 га. У їх складі найбільшу питому вагу мають землі державної власності – 77,9%, що становить 22939,1 га, приватна власність налічує 6454,3 га – 21,9%, колективна (згідно з державними актами) – 0,2 %, тобто 46,1 тис. га, комунальна не визначена до цього часу (табл.2).

Теоретичне обґрунтування залучення земель міських та селищних рад до комунальної власності [4], передбачає її виділення із земель запасу та земель, не наданих у власність та постійне користування (які не надані у тимчасове користування). Для цього розглянемо структуру державної власності населених пунктів у табл.3.

Отже, із загальної площі населених пунктів можна виділити 34% земель для передачі у комунальну власність. Доцільно передбачити поряд із виділенням 10006,4 га з державної в комунальну власність

перехід колективної (згідно з державними актами 1991-2002 рр.) у приватну. З урахуванням описаних змін складаємо табл.4, де наводимо площі земель усіх форм власності у зв'язку з виділенням комунальної.

Таблиця 2 – Склад земель населених пунктів Полтавської області за формами власності станом на 1 січня 2005 р.

Назва населеного пункту	Загальна площа земель	Землі, які перебувають у власності							
		державній		приватній		колективній		комунальній	
		га	%	га	%	га	%	га	%
м.Комсомольськ	7725,6	7253,1	93,9	445,1	5,8	27,4	0,4	-	-
м.Кременчук	9586,0	8548,2	89,2	1037,8	10,8	-	-	-	-
м.Лубни	3055,0	1780,6	58,3	1263,4	41,4	11,0	0,4	-	-
м.Лохвиця	1629,7	945,7	58,0	684,0	42,0	-	-	-	-
м.Червонозаводське	1316,3	962,0	73,1	354,3	26,9	-	-	-	-
м.Миргород	2859,0	2146,2	75,1	705,1	24,7	7,8	0,3	-	-
с.Комишня	1546,0	623,1	40,3	922,9	59,7	-	-	-	-
с.Ромодан	1722,0	680,2	39,5	1041,8	60,5	-	-	-	-
Всього	29439,6	22939,1	77,9	6454,3	21,9	46,1	0,2	-	-

Таблиця 3 – Склад земель державної власності населених пунктів Полтавської області станом на 1 січня 2005 р.

Назва населеного пункту	Землі, які перебувають у державній власності			
	всього, га	землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування		
		га	%	
м.Комсомольськ	7253,1	1283,7	17,7	
м.Кременчук	8548,2	4349,3	50,9	
м.Лубни	1780,6	887,8	49,9	
м.Лохвиця	945,7	816,9	86,4	
м.Червонозаводське	962,0	600,0	62,4	
м.Миргород	2146,2	1033,2	48,1	
с.Комишня	623,1	537,3	86,2	
с.Ромодан	680,2	498,3	73,3	
Всього	22939,1	10006,4	43,6	

Земельний фонд населених пунктів базового рівня Полтавської області має достатній потенціал, виражений на даний час землями запасу та землями, не наданими у власність і постійне користування у складі державної власності, який необхідний для повноцінного функціонування ринку земель населених пунктів, і для сприяння розвитку іпотечних відносин у містах.

Економічний оборот земельно-майнових відносин у населених пунктах необхідно пов'язати з єдиною програмою управління земельними ресурсами. Ці питання потребують прийняття Закону України “Про ринок землі” і змін цільового та функціонального використання землі на ринкових засадах.

Таблиця 4 – Перспективний склад земель населених пунктів
Полтавської області за формами власності у зв'язку з виділенням комунальної

Назва населеного пункту	Загальна площа земель	Землі, що перебувають у власності					
		державній		приватній		комунальний	
		га	%	га	%	га	%
м.Комсомольськ	7725,6	5969,5	77,3	472,5	6,1	1283,7	16,6
м.Кременчук	9586,0	4198,9	43,8	1037,8	10,8	4349,3	45,4
м.Лубни	3055,0	892,8	29,2	1274,4	41,7	887,8	29,1
м.Лохвиця	1629,7	128,8	7,9	684,0	42,0	816,9	50,1
м.Червонозаводське	1316,3	362,0	27,5	354,3	26,9	600,0	45,6
м.Миргород	2859,0	1113,0	38,9	712,8	24,9	1033,2	36,1
с.Комишня	1546,0	85,8	5,6	922,9	59,7	537,3	34,8
с.Ромодан	1722,0	181,9	10,6	1041,8	60,5	498,3	28,9
Всього	29439,6	12932,7	43,9	6500,5	22,1	10006,4	34,0

У межах населених пунктів базового рівня Полтавської області можна передати до 34% земель до комунальної власності, таким чином залучивши їх до економічного обороту, а їх суб'єкти (територіальні громади в особі фізичних і юридичних осіб) будуть стабільно мати постійне джерело надходжень до місцевих бюджетів, що сприятиме соціально-економічному розвитку регіону.

1.Горбатович С.М. Концептуальні підходи до розмежування земель державної і комунальної власності // Землевпор. вісн. – 2003. – №2. – С. 25–33.

2.Формування ринку землі в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін. – К.: Урожай 2002. – 280 с.

3.Горбатович С.М., Хвесик М.А. Проблеми нормативно-правового забезпечення формування ринку земель в Україні // Землевпорядний вісник. – 2002. – №2. – С.66-81.

4. Дрібний М.М. Розмежування земель державної та комунальної власності у контексті використання земель населених пунктів Полтавської області // Вісник ХНАУ. – 2005. – №3. – С.241-249.

5. Про власність: Закон України // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 1991. – №20. – С.249.

6.Про розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України // Землевпорядний вісник. – 2004. – №3. – С.34-37.

7.Конституція України // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 1996. – №30. – С.141.

Отримано 28.02.2006

УДК 334.2 : 71.4-167

Г.Б.НЕСТЕРЕНКО

Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України, м.Київ

ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ м.ЛЬВОВА НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ

Специфічність земельних ресурсів міст, які є просторовим базисом для концентрації трудових ресурсів держави та промислового виробництва, полягає в їх територіальній обмеженості. Рациональне використання земель зумовлюється постійним вдосконаленням земельних відносин. Ця закономірність відображається у зміні форм власності